

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

MARIZA CARNEIRO PINHEIRO

**IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO – INSTRUMENTO DE INTERVENÇÃO NO
DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO DE LAPA-PR**

LAPA/PR

2011

MARIZA CARNEIRO PINHEIRO

**IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO – INSTRUMENTO DE INTERVENÇÃO NO
DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO DE LAPA-PR**

PROJETO TÉCNICO apresentado à
Universidade Federal do Paraná para
obtenção do título de Especialista em Gestão
Pública Municipal.
Orientador: Prof. Laercio Lhoret

LAPA/PR

2011

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	3
1.1 APRESENTAÇÃO/PROBLEMÁTICA	3
1.2 OBJETIVOS	5
1.2.1 Objetivo geral	5
1.2.2 Objetivos específicos	5
1.3 JUSTIFICATIVAS DO OBJETIVO	5
2 REVISÃO TEÓRICA-EMPÍRICA	7
2.1 IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA – IPTU	8
2.1.1 Fato gerador, base de cálculo e contribuinte do IPTU	9
2.1.2 Função do IPTU	10
2.2 ESTATUTO DA CIDADE- LEI Nº10.257/2001	12
2.3 IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO	13
2.4 PLANO DIRETOR	15
3 METODOLOGIA	16
4 A ORGANIZAÇÃO PÚBLICA	17
4.1 DESCRIÇÃO GERAL	17
4.1.1 Breve histórico	17
4.1.2 Orçamento municipal	19
4.1.3 Estrutura Administrativa	19
4.1.3.1 Quadro funcional	20
4.2 DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO-PROBLEMA	20
5 PROPOSTA	25
5.1 DESENVOLVIMENTO DA PROPOSTA	25
5.2 PLANO DE IMPLANTAÇÃO	26
5.3 RECURSOS	27
5.4 RESULTADOS ESPERADOS	28
5.5 RISCOS OU PROBLEMAS ESPERADOS E MEDIDAS PREVENTIVO-CORRETIVAS	28
CONCLUSÃO	30
REFERÊNCIAS	32
ANEXO	34

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO – INSTRUMENTO DE INTERVENÇÃO NO DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO DE LAPA-PR – RESPEITO À FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA.

1 INTRODUÇÃO

1.1 APRESENTAÇÃO/PROBLEMÁTICA

O presente projeto técnico visa propor ao Município de Lapa/Pr, setor de tributação/arrecadação a instituição do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo.

A problemática que envolve a ordenação do solo urbano não é novidade e tem sido alvo de preocupação por parte de diversos gestores públicos municipais.

O IPTU progressivo no tempo é um instrumento legal previsto na Constituição Federal/88 através do item Política Urbana o qual foi regulamentado através do Estatuto da Cidade (Lei nº10.257/2011), que faculta ao governo municipal aumentar progressivamente, o valor da alíquota do IPTU de um imóvel, caso seu proprietário não lhe dê a devida utilização conforme o previsto no Plano Diretor.

O Plano Diretor, além de permitir um planejamento conjunto (participação da sociedade) da cidade que se quer, permite ao governo municipal aplicar uma série de instrumentos de intervenção urbana, que possibilitem a efetiva realização da função social da propriedade na cidade. Um desses instrumentos é o IPTU progressivo no tempo.

O objetivo maior do IPTU progressivo é promover a função social do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado caracterizado pelos vazios urbanos, lotes vagos e imóveis abandonados existentes em todo o perímetro urbano do Município.

Tal instrumento visa também, a coibir a especulação imobiliária e induzir a utilização de áreas da cidade já dotadas de infraestruturas urbana, ao invés do município ter que promover a ocupação de regiões distantes do centro que exigirão novos investimentos públicos como pavimentação, iluminação

pública, rede de água e esgoto, transporte coletivo e outros como escolas, posto de saúde.

Além de coibir a especulação imobiliária, haverá melhora no aspecto visual da cidade, pois muitas dessas propriedades não edificadas ou abandonadas geralmente se tornam verdadeiros depósitos de lixo, abrigos para usuários de drogas e à proliferação de animais peçonhentos entre outros.

Através de um trabalho de mapeamento via satélite realizado recentemente no município, foram identificados inúmeros espaços vazios, sejam terrenos com áreas pequenas até grandes áreas acima de 5000 m², consideradas como glebas, sendo na maioria, seus entornos dotadas de toda uma infraestrutura como; pavimentação asfáltica, água, luz, escola e estão ali há vários e vários anos sem qualquer utilização ou subutilizadas.

Pode ser observada a grande distorção, a presença de grandes glebas dentro do perímetro urbano e mesmo alguns próximos ao centro em contrapartida à formação de loteamentos densos distantes da área central. Estes vazios impedem o crescimento da cidade, pois ocupam áreas importantes para a continuidade do sistema viário, para a implantação de unidades habitacionais contrariando a função social da propriedade.

Alguns imóveis, dentro do perímetro urbano, não são tributados pelo IPTU, são contribuintes do ITR com valores irrisórios de arrecadação e quando tributado pelo IPTU e por tratar-se de grandes áreas, o valor do m² do terreno é o menor de todos aqueles constantes na Planta Genérica de Valores do município, portanto uma incoerência e uma injustiça, pois além da propriedade não estar cumprindo sua função social, ainda recebe benesses com a aplicação de alíquota menor.

Com a efetiva implantação do IPTU progressivo, possibilitará ao governo municipal determinar àquele proprietário que dê a utilização adequada a seu imóvel, procedendo conforme o caso, à sua ocupação, edificação ou parcelamento. E no caso do proprietário não cumprir a determinação legal no prazo estabelecido, o município poderá iniciar a cobrança do IPTU progressivo no tempo, aumentando, ano a ano, a alíquota do imposto sobre essa propriedade.

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo geral

Rever a legislação do IPTU e propor ao gestor do município de Lapa- Pr a instituição do IPTU progressivo no tempo sobre as propriedades subutilizadas, não edificadas ou abandonadas junto ao perímetro urbano do município.

1.2.2 Objetivos específicos:

- Analisar todo o contexto legal existente no município de Lapa/Pr, relacionadas ao IPTU, a propriedade urbana, seu uso e forma de tributação;
- Elaborar um diagnóstico quanto ao número de propriedades bem como o tamanho dessas áreas que encontram-se na condição de subutilizadas, não edificadas ou abandonadas junto ao perímetro urbano do município;
- Identificar modelos da efetiva cobrança do IPTU progressivo no tempo;
- Propor modelo de projeto lei sobre a instituição do IPTU progressivo para o município de Lapa-Pr.

1.3 JUSTIFICATIVAS DO OBJETIVO

A problemática que envolve a ordenação do solo urbano não é novidade e tem sido alvo de preocupação por parte de diversos gestores públicos municipais, principalmente nas grandes cidades.

Com a instituição do IPTU progressivo no tempo e a efetiva cobrança, acredita-se que será benéfico não só para a Cidade como para os demais municípios, pois segundo Oliveira (2001, p. 26) a ociosidade de terrenos em áreas mais servidas com a estrutura urbana onera os cofres públicos na medida em que aumenta a demanda e o custo dos serviços oferecidos à população, pela inevitável formação de loteamentos e conjuntos habitacionais

em áreas não urbanizadas e longe dos locais centrais, onde há maior concentração de oferta de emprego, comércio e serviços.

Outro aspecto positivo é a melhora no panorama da cidade, pois muitos dessas propriedades são abandonadas pelos proprietários, tornando-se verdadeiros depósitos de lixo, pois poucos são àqueles que mantêm as áreas sempre limpas.

Estar-se-á também cumprindo o que rege o Estatuto das Cidades, onde apregoa o uso correto da propriedade urbana, fazendo valer sua função social, contudo respeitando sempre o meio-ambiente.

Inibe a especulação imobiliária, pois quanto mais o município investe nos arredores dessas propriedades, mais valorização há desses imóveis sem ao menos o proprietário ter investido um centavo se quer.

Haverá acréscimo na arrecadação municipal, pois as alíquotas do IPTU progressivo poderá chegar até 15% sobre o valor venal do imóvel.

O resultado mais importante com a aplicação do IPTU progressivo no tempo é uma melhor ocupação da cidade e o cumprimento da função social da propriedade.

Com a melhor utilização dos espaços vazios da cidade, segundo Franzese (2005), haverá impacto sobre a qualidade de vida de todos os moradores, além de proporcionar a regulação do preço dos imóveis com o combate a especulação imobiliária; preservar áreas ambientalmente frágeis de edificação ou ocupação indevida, trazendo para áreas centrais, antes subutilizadas, pessoas que seriam forçadas a morar em áreas periféricas; gerar economia e consequentemente reaproveitamento e melhor destinação dos recursos públicos de investimentos, aproveitando áreas já dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos, ao invés de leva-los as periferias, e em caso de desapropriação do imóvel, aproveitar o terreno para a construção de habitação de interesse social, possibilitando a pessoas mais pobres morarem em lugares mais próximos ao centro, gerando economia de gastos com transportes, que muitas vezes limitam seu acesso à cidade.

Por fim, o IPTU progressivo no tempo faz parte de uma nova concepção de cidade, não só é mais eficiente, como também mais justa e sustentável.

A manutenção de imóveis urbanos sem uso, com fins especulativos, mostra-se assim um problema que deverá ser contido. Para isso, qualquer Município, inclusive o de Lapa-Pr, pode mediante lei determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, notificando o proprietário para que cumpra a obrigação em prazo assinalado, tudo conforme o artigo 5º do Estatuto da Cidade.

A aplicação do IPTU progressivo no tempo vem em cumprimento aos ditames da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor do Município.

2 REVISÃO TEÓRICA-EMPÍRICA

O Presente trabalho versa sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano em sua forma progressiva no tempo, em que é abordado inicialmente, os aspectos gerais do IPTU em conformidade as leis pertinentes, posteriormente, questões relativas a função da propriedade para finalmente falarmos do IPTU progressivo no tempo propriamente dito.

A Constituição Federal de 88 disciplinou sobre as competências tributárias dos entes federativos: da União, dos Estados e dos Municípios. Atribuindo a estes entre outras a prerrogativa de legislar sobre os impostos de sua competência. Vejamos o contido em seu art. 30 a respeito das competências e atribuições aos entes municipais.

Art. 30 Compete aos Municípios:

I – legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)

III – instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;

(...)

VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (CF/88).

Pode-se observar que a competência legislativa é o ponto inicial para qualquer ação governamental numa cidade, qualquer ato da administração pública deve ser norteado pela legalidade. E a competência para instituir

impostos, dentre os quais, o IPTU, foi conferido aos municípios pela Constituição Federal, art. 156.

Assim, está disposto no texto constitucional que compete aos Municípios instituir impostos sobre: a transmissão *inter vivos* qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição (ITBI); serviços de qualquer natureza, não compreendidos no art. 155,II, definidos em lei complementar (ISS) e imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), sendo este último, o objeto do presente estudo, especificamente o IPTU na sua forma progressiva no tempo.

2.1 IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA – IPTU

É notório que o IPTU é um dos principais impostos compreendidos na competência tributaria dos municípios, dada sua importância em termos de valores arrecadatários aos cofres públicos municipais, constitui-se na principal receita, especialmente nos municípios carentes de indústrias ou grandes empresas como o município de Lapa/Pr. Podemos ainda citar que o IPTU, se bem administrado dentro dos ditames legais serve de contrapeso no ordenamento do espaço urbano, assegurando o desenvolvimento da função social da cidade e o bem-estar dos seus habitantes.

Respeitados os princípios constitucionais e as normas gerais tributárias, os municípios tem competência plena de legislar sobre o IPTU, dentre outras: definir a zona urbana municipal, fixar alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel, mensurar a base de cálculo (valor venal), fixar suas alíquotas máximas e mínimas e ainda legislar sobre o IPTU progressivo no tempo (item II, parágrafo 4º, art.182 da CF/88).

O município da Lapa dispõe de legislações que disciplinam sobre o IPTU bem como sobre o zoneamento urbano que são: Código Tributário Municipal, Plano Diretor, Planta Genérica de Valores, e Lei sobre o Uso e ocupação do Solo.

2.1.1 Fato gerador, base de cálculo e contribuinte do IPTU

O Código Tributário Nacional (CTN)- Lei Complementar nº 5.172/1966, instituidora das normas gerais tributárias respaldada pelo artigo 146 da Constituição Federal¹ e suas emendas, define o fato gerador, a base de cálculo e os contribuintes do IPTU, em seus artigos 32 a 34:

Está expresso no art. 32 que o referido imposto é de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana e tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

Com relação à base de cálculo do imposto, versa o art. 33 que se trata do valor venal do imóvel. Já, em seu art. 34 está determinado que o contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Verifica-se, portanto, que o fato gerador do IPTU decorre da propriedade, do domínio útil ou da posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física localizado na zona urbana do município.

O conceito de propriedade, para fins de incidência tributária, é àquele contido no Código Civil (C.C) - Lei nº10.406//2002, em seu artigo 1228, mais especificamente na seção I, capítulo I do título III – da propriedade, segundo o qual "o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha".

Embora, o direito de propriedade esteja maculado pelo poder do uso, gozo e disposição da coisa, este não é absoluto, conforme o disposto nos parágrafos 1º ao 4º do art. 1.228 do C.C, onde o proprietário poderá ser privado da coisa, se o exercício da propriedade não atender entre outras a sua função social.

A imposição ao proprietário de que o mesmo faça o uso correto da propriedade, visando o cumprimento da sua função social é um dos

¹ Art. 146. Cabe à lei complementar: (EC nº42/2003) (...) III – estabelecer normas gerais em matéria de legislação tributária, especialmente sobre: a) Definição de tributos e de suas espécies, bem como, em relação aos impostos discriminados nesta Constituição, a dos respectivos fatos geradores, bases de cálculo e contribuintes; (...).

dispositivos legais contido (§ 1º, art. 1228, Código Civil) em sintonia a nossa Constituição (art. 5º, item XXIII; art. 170, III; arts. 184 e 186, CF), onde é explicitado que o exercício do direito da propriedade deve estar em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais, preservando a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, evitando a poluição do ar e das águas.

Os objetivos da função social podem ser alcançados mediante obrigações positivas (proprietário construir em terreno ocioso) e com regras impeditivas de ações (proibição de edificações, visando às funções de urbanismo; ordenamento do crescimento de atividades, segregação de indústrias insalubres, conveniente uso e ocupação do solo, evitando especulação imobiliária), segundo Melo (2009, p. 284).

A base de cálculo do IPTU será o valor venal do imóvel, assim considerado o valor que pode alcançar o bem no mercado imobiliário, numa venda à vista. A mensuração deste valor dar-se-á pela aplicação de alíquotas fixadas pelo governo municipal local, contidas na Planta Genérica de Valores do Município.

Quanto ao conceito de contribuinte, enquadra-se nessa condição, portanto, o proprietário, o titular do domínio útil e o possuidor a qualquer título do imóvel situado na zona urbana do município, entendido como bem imóvel "o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente", nos termos do art. 79 do Código Civil.

2.1.2 Função do IPTU

Quando se trata do IPTU, diversos autores discorrem sobre a sua função tipicamente arrecadatória, portanto, de caráter meramente fiscal. Mas, podemos observar que o IPTU, também poderá ter a função extrafiscal - regulador.

Para ilustrar, destacamos a seguir a expressão de Machado:

A função do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana é tipicamente fiscal. Seu objetivo primordial é a obtenção de recursos financeiros para os municípios.

No mundo moderno, entretanto, dificilmente um imposto deixa de ter função também extrafiscal. Assim, existem formulações relativas ao imposto em estudo pretendendo atribuir a este função extrafiscal, especialmente com o fim de desestimular vultosas imobilizações de recursos em terrenos para fins meramente especulativos, dificultando o crescimento normal das cidades (MACHADO, 2004, p.369).

Os legisladores, ao tratarem de assuntos pertinentes a Política Urbana, atribuíram um capítulo específico junto a Constituição Federal, no qual encontraremos as diretrizes para a progressividade no tempo, com caráter regulador, mais especificamente no artigo 182, § 4º, onde menciona que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

A legislação faculta ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Portanto, cabe ao poder público municipal, através de leis próprias, exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, em não o fazendo, aplicando-se as penas supracitadas.

2.2 ESTATUTO DA CIDADE – LEI Nº10.257/2001

A lei nº10.257, de 10 de julho de 2001, conhecido como O Estatuto da Cidade, regulamentou a Política Urbana prescrita na Constituição Federal pelos artigos 182 e 183, estabelecendo normas que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, instituindo princípios e diretrizes e disponibilizando instrumentos aos gestores públicos para a organização da cidade.

Conforme previsão expressa contida no parágrafo único, artigo primeiro, o Estatuto da Cidade "estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental".

Segundo o Estatuto, os objetivos da política urbana consiste no pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, bem como na fixação das diretrizes gerais que deverão guiar sua aplicação.

Dentre os principais instrumentos, contido no Estatuto das Cidades, à disposição do gestor municipal para alcançar o desenvolvimento urbano, encontra-se o Plano Diretor.

O Estatuto conferiu aos municípios a implementação de planos diretores onde haja a participação da sociedade, definindo uma série de instrumentos urbanísticos que têm no combate à especulação imobiliária e na regularização fundiária dos imóveis urbanos, seus principais objetivos.

Além de definir uma nova regulamentação para o uso do solo urbano, o Estatuto prevê a cobrança de IPTU progressivo de até 15% para terrenos ociosos, a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a aumentar a oferta de lotes, e a proteção e a recuperação do meio ambiente urbano. No entanto, essa progressividade só poderá ser instituída se após os ditames legais contidos na seção II, art. 5º do supracitado Estatuto, não for cumprido pelo proprietário notificado.

Segundo o art. 5º do Estatuto, o município pode legislar sobre o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, especificamente sobre as áreas incluídas no plano diretor, áreas estas, não edificadas, subutilizadas ou

não utilizadas, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

Em seu § 2º, consta a obrigatoriedade do proprietário ser notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

Já, quanto aos prazos concedidos ao proprietário para a implementação da obrigação, segundo art. 5º, não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

E, se decorridos os prazos, não havendo o efetivo cumprimento por parte do proprietário notificado, o município poderá iniciar a cobrança do IPTU progressivo no tempo.

2.3 IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

O capítulo III, art. 7º do Estatuto da Cidade, dispõe sobre a aplicação do IPTU progressivo no tempo mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos pelos Municípios, àqueles imóveis no qual o proprietário descumpriu as condições e prazos previstos.

Quanto à fixação do valor da alíquota a ser aplicado a cada ano, por força legal não poderá exceder a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

E, caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, pelo proprietário do imóvel, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima de 15%%, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º da lei nº10257/01, o qual da direito ao Município em proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, se decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização.

Podemos observar em nossas cidades que a especulação imobiliária faz surgir os chamados vazios urbanos. Pois, os investidores adquirem a propriedade e aguardam a instalação de infraestrutura básica e equipamentos urbanos, para só então, quando já mais valorizado, sem terem qualquer dispêndio para tal, darem o devido uso ao imóvel.

Para Oliveira (2001), o principal objetivo destes três instrumentos, de aplicação sucessiva, contida no Estatuto da Cidade é o combate à retenção de terrenos ociosos em setores da cidade que, cada vez mais se valorizam ao serem dotados pelo poder público municipal de infraestrutura de serviços urbanos, aumentando os custos de urbanização e expandindo, desnecessariamente, as áreas urbanas.

Além do mais, a manutenção de imóveis urbanos sem uso, principalmente àqueles dotados de grandes áreas, com fins meramente especulativos, mostra-se assim um problema que deve ser combatido.

Para Raquel Rolnik, apud, Silva, o efetivo cumprimento ao Estatuto da Cidade poderá trazer benefícios ambientais aos grandes centros urbanos ao estimular a instalação da população de baixa renda em áreas dotadas de infraestrutura e evitar a ocupação de ambientalmente áreas frágeis, como mangues, encostas de morros e zonas inundáveis.

Os instrumentos listados pelo Estatuto da Cidade têm por objetivo viabilizar o planejamento e as ações governamentais, no entanto, muitos deixam de serem aplicados em virtude de aspectos culturais, históricos, jurídicos, ou mesmo, e principalmente, os impedimentos decorrentes dos interesses políticos em jogo ². Talvez a maior restrição para a não aplicação do IPTU progressivo no tempo seja os interesses políticos em jogo, pois é sabido que as maiores áreas esses “vazios urbanos” pertencem a alta sociedade, pessoas influentes no município.

Mas, os Municípios não só podem como devem, mediante lei específica, determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, notificando o proprietário para que cumpra a obrigação em prazo assinalado, tudo conforme

² Oliveira (2001, p. 24) assinala que: Os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade guardam semelhança com alguns adotados e experimentados, internacionalmente, para controle do uso do solo urbano. A maioria deles é conhecida no país, sua utilização, contudo, tem sido restrita.

art. 5º do Estatuto da Cidade, em assim não o fazendo, a consequente aplicação do IPTU progressivo no tempo contemplado no Plano Diretor do Município.

2.4 PLANO DIRETOR

Os municípios têm autonomia constitucional para formular e gerir a política urbana a qual precisa estar expressa no Plano Diretor, instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do município.

O Estatuto da Cidade - Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 – reafirma a importância do Plano Diretor como principal instrumento para a gestão urbana no âmbito municipal, garantindo a possibilidade de implantar políticas e adoção de instrumentos que assegurem que a propriedade urbana exerça a sua função social.

O Estatuto exige que o plano diretor ao menos delimite as áreas em que se poderão aplicar: entre outros o parcelamento, edificação e utilização compulsórios de imóvel.

O município da Lapa, em cumprimento aos dispositivos constitucionais, em observância ao Estatuto da Cidade, dispõe de Plano Diretor, que aborda os mais variados temas relacionados ao planejamento urbano, dentre eles, o item, 6.3.5.4 que contempla Medidas para Assegurar a Ocupação Racional das Áreas Urbanizadas e o Interesse Social no Uso da Propriedade Urbana – Instrumentos Urbanísticos.

Os instrumentos urbanísticos prioritários ali contemplados são: o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento em títulos e consórcio imobiliário.

O Plano prevê que os terrenos vazios ou sub-utilizados, localizados em áreas cuja urbanização, ocupação e utilização for prioritária, devem ser adequadamente ocupados. Para induzir a ocupação desses terrenos, existe a possibilidade de aplicação da urbanização, edificação ou utilização compulsória por meio de lei específica. Além das determinações constitucionais e legais de

caráter geral previstas no Art. 39³ do Estatuto da Cidade, deve o Plano Diretor também incorporar as disposições contidas nos Art. 40 a 42 do respectivo Estatuto, que vêm delimitar o alcance e assegurar a sua efetividade como instrumento básico da política de organização territorial do Município.

De acordo com os artigos supracitados, o plano diretor deve ser aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, sendo obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes; integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas; e onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal.

Preceitua o art. 42 do Estatuto da Cidade que um plano diretor deverá conter no mínimo a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsória, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º do referido Estatuto.

O Plano Diretor é um dos principais instrumentos de política de urbanização que está a disposição do gestor municipal, consiste num norteador para a cidade que queremos, a cidade de todos. A sua colocação em prática proporcionará uma cidade mais justa , uma melhor qualidade de vida a todos os seus cidadãos.

3 METODOLOGIA

Para a elaboração da proposta deste projeto técnico, preliminarmente, buscou-se identificar *in loco*, junto ao setor de cadastro e tributação algo que viesse a contribuir junto ao Município de Lapa-Pr, e uma lacuna presente foi visualizada: a ausência da aplicação do IPTU Progressivo no tempo.

Assim, no decorrer do período de elaboração deste projeto técnico – desenvolveu-se uma pesquisa bibliográfica ampla, a respeito do IPTU

³ Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor...

Progressivo no tempo. Nestes termos, no presente projeto utilizou-se de livros, artigos e legislações pertinentes.

Ainda, no decorrer, será efetuada uma pesquisa de campo, para averiguar o numero de áreas não edificadas ou subutilizadas no perímetro urbano do município.

Como a proposta sugerida, para sua aplicabilidade dependerá de legislação específica, será elaborado juntamente, um modelo de Projeto Lei, com referência aos já aplicados em outros Municípios, no entanto observando estritamente as leis superiores e as do próprio município.

4. A ORGANIZAÇÃO PÚBLICA

4.1 DESCRIÇÃO GERAL

A Prefeitura Municipal de Lapa- Pr, tem sua sede à Praça Mirazinha Braga, nº 87, centro, tendo como atual Prefeito: Paulo César Fiates Furiati.

4.1.1 Breve histórico

De acordo com a história, o Município da Lapa teve origem em 1872 , decorrente do desmembramento da Vila Rio Negro, nasceu sob a influência dos tropeiros, transportadores de gado que passavam pelos Campos Gerais através do Caminho conhecida pelo nome de “Caminho do Viamão”. Esses tropeiros partiam de Viamão no Rio Grande do Sul com seu gados em direção à Feira de Sorocaba em São Paulo.

A estrada, partindo de Viamão, teve sua construção iniciada em 1708, e começou a ser oficialmente utilizada em 1731. Ao longo dela foram se estabelecendo vários “pousos” ou “invernadas”, locais apropriados para a engorda do gado antes de prosseguir viagem em direção. O desenvolvimento destes entrepostos deu origem às principais cidades da região: Rio Negro, Lapa, Ponta Grossa, Castro, e Jaguariaíva.

Uma das paradas estratégicas, antes do posto fiscal localizado às margens do Rio Iguaçu, era o Capão Alto (Gruta do Monge), onde surgiram pousos e os primeiros moradores começaram a desenvolver também atividades agrícolas. O crescimento dessa freguesia levou o comandante responsável a construir em 1806 a Casa de Câmara e Cadeia, o que ajudava a justificar sua elevação à categoria de vila separando-se da Capitania de São Paulo. Portanto, em 6 de junho de 1806 comemora-se a criação da Vila Nova do Príncipe com seus limites definidos pelo rio Iguaçu, o distrito de Curitiba e o rio da Estiva.

Em 1829, chegam os primeiros imigrantes alemães no Paraná que se estabelecem ao longo da Estrada da Mata. Em 1877 chegam ao Brasil os alemães que tinham participado da colonização alemã às margens do Volga, formando diversos núcleos no Município da Lapa como Mariental, Johannesburg, Wirmond e outros.

Já em 1894 no desenrolar da Revolução Federalista, quando a parte Sul do Município estava sendo invadida pelas tropas revolucionárias rio-grandenses lideradas por Gumercindo Saraiva, a Lapa desenvolve papel decisivo ao manter resistência às tropas por grande período, conhecido historicamente como o “Cerco da Lapa”.

A Lapa possui importante patrimônio histórico, um conjunto arquitetônico de edificações do século XVIII, XIX e início do século XX, tombado pelo Patrimônio Histórico e Artístico Nacional e pela Secretaria de Estado da Cultura distribuído em 14 bairros, com 235 imóveis, onde podem ser lembrados a história do tropeirismo e a Revolução Federalista, através de suas belíssimas casas, museus, o Pantheon dos Heróis e o Teatro São João.

O Município da Lapa atualmente passou a integrar a Região Metropolitana de Curitiba através da Lei Estadual nº 13.512, de 21/01/02, fazendo parte do Segundo Anel Metropolitano⁴. É o quinto maior Município em extensão do Estado do Paraná, destacando-se em maior área plantada de frutas de caroço e pelo Núcleo Leiteiro, excelência na produção de leite. Seu padroeiro é Santo Antonio.

⁴ O 2º Anel Metropolitano é uma categoria criada pela COMEC (Coordenadoria da Região Metropolitana de Curitiba) para designar os municípios recém incorporados à Região Metropolitana de Curitiba e que apresentam o processo de urbanização ainda incipiente - informação deste capítulo foram extraídas do Plano Diretor do Município.

O município possui segundo dados do IBGE 2010, uma população de 44.936, sendo sua composição 22.646 (50,40%) de homens e 22.290, (49,60%) por mulheres; 27.228, (60,59%) corresponde a população urbana e 17.708,(39,41%) à população rural.

4.1.2 Orçamento municipal

Segundo informações junto a Secretaria de Finanças do Município, foi previsto um Orçamento anual para 2011 de R\$58.227,086 (cinquenta e oito milhões, duzentos e vinte e sete mil, oitenta e seis reais).

4.1.3 Estrutura Administrativa

A atual estrutura administrativa (direta) da Prefeitura Municipal da Lapa está disciplinada na Lei Municipal nº2277, de 31 de dezembro de 2008, em seu art. 10 e alterações, e está classifica em:

- *Unidade de Administração Direta:* órgãos Colegiados de Aconselhamento: Conselho Consultivo e Conselhos Municipais.
- *Órgãos de Assessoramento:* Gabinete do Prefeito, Procuradoria Geral do Município e Unidade de Controle Interno;
- *Secretarias Municipais de Natureza Instrumental ou Meio:* Secretaria de Gerência e Modernização Administrativa, Secretaria Municipal da Fazenda e Secretaria Municipal de Planejamento, Controle e Suprimentos;
- *Secretarias Municipais de Natureza Fim:* Secretaria Municipal de Educação, Esportes e Lazer; Secretaria Municipal de agricultura e Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Viação, Obras e Urbanismo, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Esporte e Turismo; Secretaria Municipal de cultura; Secretaria Extraordinária de Habitação.

4.1.4 Quadro funcional

A administração direta da Prefeitura Municipal da Lapa conta no mês de agosto de 2011, segundo informações do Departamento de Recursos Humanos, Sr. Marcelo, com 1.031 funcionários estatutários, 96 comissionados, 63 contratados pelo regime CLT e 92 estagiários.

4.2 *DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO-PROBLEMA*

Assim como as demais cidades do território brasileiro, Lapa também convive com os problemas gerados pela ocupação desordenada e pela especulação imobiliária que produzem os já citados “vazios urbanos”, em formas de terrenos baldios, subutilizados, prédios abandonados, sem uso ou destinação. Muitas vezes, quase sempre, tais imóveis tornam-se efetivamente um “caixa forte” para os seus, no aguardo de uma supervalorização, um mega-negócio, verdadeiros depósitos de lixo, abrigo para a marginalização, vandalismo, proliferação de animais roedores, peçonhentos, enfim algo nocivo para o município e para a população em geral.

Fazendo uma leitura do Plano Diretor do Município, se observa que quando da sua elaboração foi identificada com respeito à distribuição espacial, uma distorção: a presença de grandes bolsões e glebas dentro do perímetro urbano e mesmo alguns próximos ao centro em contrapartida à formação de loteamentos densos distantes da área central. Sendo esses vazios um impedimento ao crescimento da cidade, pois ocupam áreas importantes para a continuidade do sistema viário, para a implantação de unidades habitacionais contrariando a função social da propriedade. Pode-se afirmar que tal diagnóstico ainda se faz presente.

Ainda, no decorrer de sua elaboração, identificou-se que o sistema de organização territorial do município se limita ao cumprimento das leis de zoneamento, parcelamento e uso do solo; não havendo ajustes dos instrumentos legais como o aproveitamento dos recursos propiciados pelo Estatuto das Cidades.

Portanto, torna-se necessário uma efetiva atuação do município, a fazer cumprir os preceitos legais constitucionais, bem como se prover dos recursos propiciados pelo Estatuto das Cidades, com vistas ao cumprimento da função social da cidade e da propriedade, já que o município possui espaços suficientes para atender o crescimento da população, precisando apenas promover o uso correto desses espaços, segundo o diagnosticado e contido no Plano Diretor.

Fazendo uma correlação com o contido na revisão teórico-empírica, pode-se dizer que o Município de Lapa, atendeu aos princípios constitucionais e ao Estatuto das Cidades, quando da Elaboração do seu Plano Diretor⁵, vigente, viabilizando “teoricamente” a aplicação do IPTU progressivo no tempo.

O atual Plano Diretor do Município de Lapa foi aprovado pela Lei nº1758/2003 e está em consonância com os preceitos da Lei n.º 10.257 de 10 de julho de 2001, “Estatuto das Cidades”, e com o que foi estabelecido pela Lei Orgânica do Município, de 04 de Abril de 1990.

De forma organizada e sistemática, apresenta orientações quanto aos processos de construção e uso dos espaços urbanos e dos espaços das atividades rurais, bem como quanto ao necessário equilíbrio entre as atividades econômicas e sociais e o meio ambiente natural.

O Estatuto das Cidades que veio a regulamentar o art. 182 da CF/88 reafirma importância do Plano Diretor como principal instrumento para a gestão urbana no âmbito municipal, garantindo a possibilidade de implantar políticas e adoção de instrumentos que assegurem que a propriedade urbana exerça a sua função social.

A Lei Orgânica do Município da Lapa, de 04 de abril de 1990, já veio de acordo com ao Art.182 e, sob muitos aspectos, antecipa-se ao Estatuto da Cidade, como pode ser observado no contido ao art. 81.

⁵ O Plano Diretor é o instrumento que reúne um conjunto de recursos técnicos, administrativos e legais que, mobilizados pelo governo municipal e pela comunidade, irão contribuir para a promoção do desenvolvimento, em particular no que se refere àqueles objetivos que dependem da organização territorial – texto extraído da Lei nº.1758/2003.

Art. 81. Lei Municipal definirá o sistema, as diretrizes e as bases do planejamento e desenvolvimento municipal equilibrado, harmonizando-se ao planejamento estadual e nacional e visando:

I – ao desenvolvimento social e econômico;

II – ao desenvolvimento urbano e rural;

III – à ordenação do território;

IV – à articulação, integração e descentralização do governo municipal e das respectivas entidades da administração indireta, distribuindo-se criteriosamente os recursos financeiros disponíveis.

A Lei Orgânica Municipal explicita ainda o papel do Plano Diretor para a condução das políticas de desenvolvimento em seu art. 129 e parágrafos. Nela está determinado entre outras:

- *A ordenação do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantia do bem-estar de seus habitantes.*
- *As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.*
- *É facultado ao Poder Público Municipal, mediante lei específica para área incluída no Plano Diretor, exigir, nos termos da Lei Federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente de: parcelamento ou edificação compulsória; o imposto obre a propriedade predial e territorial progressiva no tempo...*

Podemos destacar no Plano Diretor do Município o capítulo que trata do Uso e Ocupação do Solo, por ser mais relevante a presente matéria.

Em seu capítulo 4.3.2.3, O uso e a ocupação do solo urbano configuram-se segundo o zoneamento atual, estabelecido pela Lei Municipal nº 940, de 30 de novembro de 1987 e pela disposição das principais vias do sistema viário.

O uso e ocupação do solo urbano da Lapa apresentam as seguintes classificações:

- Uso Comercial e Serviços
- Uso Industrial
- Uso Institucional
- Uso Misto

- Centro Histórico
- Uso Residencial

Outro item interessante de maior relevância à matéria é o contido no capítulo 6.3.5.4 onde constam os instrumentos urbanísticos que consistem nas Medidas para Assegurar a Ocupação Racional das Áreas Urbanizadas e o Interesse Social no Uso da Propriedade Urbana.

Segundo o contido no capítulo supracitado, a dinâmica de desenvolvimento de uma cidade, sob seus aspectos urbanísticos, tem se mostrado com consequências perversas para a grande maioria dos seus habitantes: de um lado, nas áreas reguladas e de alto valor de mercado, são produzidas áreas subutilizadas e vazios urbanos; de outro, reproduzem-se assentamentos populares por muitas vezes em condições bastante precárias. Além de representar uma distribuição injusta dos recursos territoriais e investimentos públicos, esse tipo de urbanização é prejudicial para toda a cidade.

No sentido de provocar um avanço na melhoria da qualidade sócio urbanística, há uma série de instrumentos, principalmente regulamentados pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/01), que devem ser postos em prática e respaldados no Plano Diretor para alcançar os objetivos do mesmo.

Está expresso no Plano Diretor do Município, que para valer-se dos instrumentos urbanísticos que são pertinentes ao Município da Lapa, estes devem ser regulamentados por legislação municipal específica, que fixa áreas, procedimentos, e prazos para a apresentação do projeto, execução e conclusão de obras e, quanto aos demais instrumentos previstos por legislação federal ou estadual poderá ser objeto de regulamentação pelo município, desde que atendam as diretrizes gerais estabelecidas pelo Plano Diretor.

O objetivo primordial para a aplicação desses instrumentos é o cumprimento pleno das funções sociais da propriedade, um dos objetivos do Plano Diretor, conforme explicitado no artigo 39 do Estatuto da Cidade:

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quanto atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Direto, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no artigo 2º desta lei.

Os instrumentos prioritários para implementação são: parcelamentos, edificação ou utilização compulsório, IPTU progressivo no tempo, desapropriação com pagamento em títulos e consórcio imobiliário (Lei Federal n.º 10.257/01, art. 5º a 8º e art. 46).

Por meio destes instrumentos, pode-se estabelecer um prazo para o loteamento, construção ou uso dessas áreas. Um imóvel será considerado:

- a) subutilizado quando não atender aos parâmetros estabelecidos na lei de zoneamento;
- b) de utilização inadequada quando não cumprir a sua função social;
- c) de utilização inadequada quando esta for diversa daquela descrita na lei de zoneamento do uso e ocupação do solo e legislação correlatas.

O instrumento urbanístico, objeto do presente estudo e proposta, recai sobre o proprietário que não cumprir o prazo determinado para ocupação, estabelecido pela lei de uso compulsório, sendo este penalizado pela aplicação progressiva do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) que deverá ser aplicado por um período de cinco anos. Se, no caso de esgotamento do prazo a área permanecer incompatível com a utilização prevista, o imóvel poderá ser desapropriado com pagamento em títulos da dívida pública. Com a utilização destes instrumentos, objetiva-se:

- a) Ocupar regiões da cidade dotadas de infra-estrutura e equipamentos urbanos inibindo a expansão urbana na direção de áreas não servidas de infra-estrutura, bem como áreas ambientalmente frágeis;
- b) Aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana;
- c) Combater o processo de periferização;
- d) Inibir o processo de especulação imobiliária.

Para induzir a ocupação desses terrenos, tidos como ação prioritária em função de que atualmente encontram-se infraestruturas, porém subutilizadas e corroborando no desenvolvimento sócio-espacial do município

existe a possibilidade de aplicação da urbanização, edificação ou utilização compulsória.

As áreas ou as zonas onde poderão ser aplicados os instrumentos urbanísticos como o IPTU progressivo no tempo no Município da Lapa são a Zona Residencial (ZR) e a Zona de Uso Misto (ZUM). Adicionalmente em áreas prioritárias especificadas no mapa constante no Plano Diretor do Município. No entanto, devido a peculiaridades do município, excetuam-se das áreas citadas os imóveis com área igual ou inferior a 450 m² destinados à moradia, que sejam propriedade única do titular.

5. PROPOSTA

5.1 DESENVOLVIMENTO DA PROPOSTA

A proposta ora sugerida - IPTU progressivo no tempo - é um dos instrumentos legais ao alcance do Município para intervir no desenvolvimento local. Trata-se de uma proposta que se acolhida pelo executivo e legislativo, irá fazer valer o papel de uma propriedade que é o cumprimento de sua função social, prover moradias, área de lazer, contribuir com a economia local, entre outras e não simplesmente estar ali sem qualquer utilização, para mera especulação imobiliária.

Foi constatado diante de um trabalho de mapeamento realizado pela empresa TESE Tecnologia ao Município no início de 2011, várias áreas denominadas de “glebas” por serem áreas de grandes extensões, sem qualquer destinação ou subutilizadas em áreas que recebem toda uma infraestrutura, seja com pavimentação, saneamento, ou próximas a escolas, centro comercial, necessitando de um tratamento diferenciado pelo município com vistas a promover um desenvolvimento local adequado.

De acordo com o Estatuto das Cidades, as áreas passíveis de aplicação do IPTU progressivo no tempo devem ser previamente especificadas no Plano Diretor, e no caso do Município da Lapa, o Plano Diretor já contempla esse dispositivo quando determina que as áreas onde poderão ser aplicados os instrumentos urbanísticos como o IPTU progressivo no tempo são àquelas

pertencentes as Zona Residencial (ZR) e a Zona de Uso Misto (ZUM), adicionalmente em áreas prioritárias especificadas no mapa constante no Plano Diretor do Município; com exceção aos imóveis com área igual ou inferior a 450 m² destinados à moradia, que sejam propriedade única do titular.

Portanto há previsão legal quanto a aplicabilidade do IPTU progressivo no tempo para o Município de Lapa-Pr , faltando apenas a propositura de um projeto de lei à Câmara de Vereadores, impondo àquele proprietário que dê a seu imóvel a devida destinação, procedendo a seu parcelamento, edificação ou utilização no prazo estabelecido e caso não haja o cumprimento da determinação, a aplicação imediata do IPTU progressivo no tempo até que se cumpra as determinações legais impostas ao proprietário.

5.2 PLANO DE IMPLANTAÇÃO

O primeiro passo é construir um esboço do projeto de lei e apresentar ao Executivo para que este venha a viabilizar o referido projeto, e por tratar-se de um assunto novo, poderá despertar muita polêmica, principalmente entre os detentores dessas áreas, que geralmente são pessoas influentes na cidade, ou de tradição familiar, até mesmo junto as imobiliárias, com seus interesses nas transações, é prudente que antes de vir a ser aprovada a lei instituindo o IPTU progressivo no tempo, que a população em geral venha a ter conhecimento a respeito, através de duas audiências públicas promovida pelo Executivo, para saber no que isso poderá refletir, que benefícios poderá ter a cidade ou os cidadãos lapianos com tal aplicação.

É importante a participação da sociedade local, inteirando-se sobre o projeto, podendo dar opiniões de forma democrática, transparente, isso demonstra o compromisso que o gestor tem para com a cidade e os seus moradores. E sendo um bom projeto, pela importância que se apresenta, com certeza o gestor irá receber o devido apoio da maioria da sociedade, apagando talvez aquela imagem que poderia aflorar de que o IPTU progressivo seria mais uma maneira da Prefeitura arrecadar mais.

Anexo ao presente, modelo elaborado de um projeto lei tomado como referencia um projeto de lei complementar da Prefeitura de Uberlândia e do

contido na proposta para a revisão da legislação do Plano Diretor do Município de Lapa elaborado por uma comissão de estudo em 2008, mas que infelizmente não se concretizou.

5.3 *RECURSOS*

Todo e qualquer plano de operação de um sistema proposto requer dispêndios, seja material, financeiro, de pessoas, instalações, de conhecimentos técnicos, legislações em vigor entre outras.

No caso específico, o presente projeto requer a aplicação basicamente dos princípios administrativos entre eles, a impessoalidade, a legalidade e publicidade e muito pouco dispêndio financeiro, visto que as audiências públicas serão realizadas em prédio público, supostamente no anfiteatro da Secretária da Educação, local onde atualmente são realizadas as audiências públicas de ordem do executivo.

Com relação aos recursos humanos envolvidos na ação proposta, já que são àqueles que compõem o quadro efetivo da administração municipal, seja através das secretarias e dos departamentos propriamente dito, não haverá dispêndio extras, apenas será levado em conta gastos com publicidade para divulgação das audiências em rádios e jornais locais, com o objetivo de que a população em geral participe efetivamente nas audiências públicas e junto a seção na câmara municipal.

Do resultado obtido, ou seja, a aceitação da maioria, o projeto lei deverá ser encaminhado à Câmara de Vereadores para ser levada a ordem do dia para votação.

E, caso o projeto lei seja aprovado pelos vereadores, transformado em lei, deverá ser montado uma estrutura administrativa e de fiscalização com recursos humanos próprios do Município, especificamente, envolvendo o departamento de obras e posturas e o departamento de cadastro e tributação, os quais serão responsáveis pelo acompanhamento do efetivo cumprimento da lei , seja com relação aos prazos concedidos àqueles proprietários abrangidos pela referida lei, quanto ao devido apontamento, lançamento, do IPTU progressivo no tempo.

5.4 RESULTADOS ESPERADOS

Com a implantação da proposta ora sugerida, aplicação do IPTU progressivo no tempo, pretende-se obter como resultado mais importante uma melhor ocupação da cidade e o cumprimento da função social da propriedade.

A ocupação de forma adequada dos “vazios urbanos” refletirá numa qualidade de vida melhor a todos os moradores . Pode regular o preço dos imóveis combatendo a especulação imobiliária, preservar áreas ambientalmente frágeis de edificação ou ocupação indevida e, um ponto muito importante a ressaltar a geração de economia e conseqüentemente a melhor destinação dos recursos públicos de investimentos, aproveitando áreas já dotadas de infraestruturas e equipamentos urbanos.

Em fim pode-se concluir que o IPTU progressivo no tempo poderá tornar a Cidade de Lapa mais eficiente, justa e sustentável, um verdadeiro orgulho para seus moradores.

5.5 RISCOS OU PROBLEMAS ESPERADOS E MEDIDAS PREVENTIVO-CORRETIVAS

A implantação do IPTU progressivo no tempo poderá despertar muita rejeição, pois trata-se de algo inovador, sem precedente no município, direcionado àquelas áreas sem a devida ocupação, muitas em lugares de interesses especulativos, sendo os proprietários, na maioria, pessoas “influentes” na cidade. Embora seja algo interessante para toda a cidade e seus moradores, àqueles proprietários por sua vez com certeza não a receberão com bons olhos, pois muitos acreditam que a propriedade é um direito absoluto e que podem dar a destinação que quiserem.

Também não só pelos proprietários poderá haver resistência ao projeto lei, existem as imobiliárias presentes nas transações com seus interesses e ainda alguns legisladores poderão se opor por questões meramente políticas.

E para que o Município não venha a sofrer ações judiciais por parte desses proprietários ou outrem, há necessidade de que toda a edição da lei proposta esteja estritamente respaldada na legalidade, seja pelo Plano Diretor

do Município que por sua vez deve estar respaldado no Estatuto da Cidade, portanto, se faz necessário que todas as formalidades legais estejam presentes, para que o município não venha a sofrer ações anulatórias com relação a aplicação do IPTU progressivo no tempo.

Outro fator importante para enfrentar as dificuldades com menos possibilidades de fracasso e a promover a aceitação é fazer com que a sociedade em geral se envolva no decorrer de todo o processo, participando nas discussões e na fixação dos critérios que nortearão a aplicação do IPTU progressivo no tempo através das audiências públicas bem como junto a câmara municipal. Isso fará com que o governante obtenha força política para acabar com privilégios e que o IPTU progressivo não seja visto pela sociedade apenas como “mais uma fonte de arrecadação” sem qualquer destinação ou a um fim proposto relevante.

CONCLUSÃO

É notório que em qualquer cidade pelo Brasil afora iremos encontrar os chamados “vazios urbanos”, diversas áreas, sejam grandes e pequenas, sem qualquer destinação que permanecem no mesmo estado por vários anos, talvez décadas e décadas, muitas delas com construções em ruínas ou são terrenos totalmente desprovido de construção, de limpeza, enfim representando uma ameaça aos seus circunvizinhos, comprometendo a sua segurança, pois pela falta de limpeza, se alojam animais roedores, peçonhentos, servem de abrigo também a usuários de drogas, refugio de vândalos entre outras.

A falta da destinação adequada de ocupação nessas áreas geralmente providas das melhores estruturas oferecidas pelo Município, servem apenas para especulação imobiliária, aos interesses de seus proprietários e algumas imobiliárias, no aguardo de um meganegócio. Tais áreas tornam-se um “caixa forte” para os seus, não há interesse de parcelar, edificar, podem ficar esperando o tempo que for necessário para dar qualquer destino, até por que esses proprietários são donos de muitos outros imóveis e ainda muitos são pessoas “influentes” politicamente na cidade. Acredito que aí está o ponto, por serem esses proprietários ligados direta ou indiretamente ao cenário político, não há grande interesse pela instituição do IPTU progressivo no tempo, até porque seja esse o motivo que até o presente, muitos poucos municípios já o implantaram, “ são muitos interesses em jogo”. A “grande São Paulo, por exemplo, instituiu apenas em 2010.

A presente proposta ora sugerida, implantação do IPTU progressivo no tempo, sem dúvidas é algo inovador, trata-se de um dos instrumentos legais instituído pelo Estatuto das Cidades, uma verdadeira ferramenta à disposição do gestor municipal para ser utilizado com o objetivo de otimizar a ocupação das áreas da cidade dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos, inibir especulações imobiliárias, enfim melhorar o bem-estar social e compelir os agentes econômicos a fazerem com que a propriedade cumpra sua função social.

Por esses e outros motivos já expostos faz com que seja de grande importância a participação da população, seja nas audiências públicas ou junto

a câmara municipal, no processo da instituição do IPTU progressivo, dando opiniões, tomando conhecimento da sua finalidade, da sua operacionalidade, para que possam apoiar o gestor municipal e que efetivamente o IPTU progressivo no tempo torne-se uma lei aplicável e eficiente corroborando com a política urbana da cidade.

Pelo fato do Município já dispor de um Plano Diretor que delimita as áreas que podem ser aplicado o IPTU progressivo no tempo, só resta vontade política e o envolvimento da população na ação proposta.

Enfim, pode-se concluir que o IPTU progressivo no tempo poderá tornar qualquer cidade, inclusive a Cidade de Lapa mais eficiente, justa e sustentável, um verdadeiro orgulho para seus moradores.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil: Texto constitucional promulgado em 05 de outubro de 1988, com as alterações adotadas pelas Emendas Constitucionais nºs 1/92 a 53/96 e pelas Emendas Constitucionais de Revisão nº 1 a 6/94. Brasília: Senado Federal. Subsecretaria de Edições Técnicas, 2007. 462 p.

_____. Código Tributário Nacional. Lei nº 5.172/1966. 31ª edição. São Paulo, Saraiva, 2002.

_____. Estatuto da Cidade. Lei nº 10.257, de 10 de Julho de 2001. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 17 de julho de 2011.

BRASIL, Chanel. **História da Lapa**. Disponível em: www.brasilchannel.com.br. Acesso em: 05/08/2011.

BRITO, Marcos Vinicius. São Paulo Institui o IPTU Progressivo no Tempo. Disponível em: www.jurisway.org.br. Acesso em: 08 de Agosto de 2011.

COMISSÃO de estudo. **Revisão e implementação do Plano Diretor Municipal da Lapa**. Lapa, RZS Consultoria e Planejamento Ltda. 2008.

FRANZESE, Cibele. Instituto Pólis. Ideias para ação municipal. **IPTU progressivo no tempo** nº 222 2005. Disponível em: <http://www.polis.org.br>. Acesso em: 15 de julho de 2011.

IBGE. Disponível em: www.ibge.gov.br/cidadesat/painel. Acesso em: 07 de junho de 2011.

MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de Direito Tributário** 24 ed. São Paulo. Malheiros, 2004.

MELO, José Eduardo Soares de. PAULSEN, Leandro;. **Impostos Federais, Estaduais e Municipais**. 5ª Edição. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2009.

MUNICIPIO DE LAPA-PR. Lei nº1758/2003. **Plano Diretor**. Disponível em : http://www.camaralapa.pr.gov.br/lei_pesq.asp. Acesso em: 17 de julho de 2011.

OLIVEIRA, Isabel Cristina Eiras de. **Estatuto da Cidade, para compreender....** Rio de Janeiro, IBAM/DUMA, 2001.

PREFEITURA DE UBERLÂNDIA. Projeto de Lei Complementar. Disponível em: <http://www3.uberlandia.mg.gov.br/midia/documentos/procuradoria>. Acesso em: 02 de setembro de 2011.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**, 22ª edição, São Paulo: Malheiros, 2003. Disponível em: http://pt.wikipedia.org/wiki/estatuto_da_cidade. Acesso em: 19 de julho de 2011.

ANEXO - MODELO DE PROJETO LEI PARA IMPLANTAÇÃO DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO NO MUNICÍPIO DE LAPA-PR.

SÚMULA: DISPÕE SOBRE O SOLO URBANO NÃO EDIFICADO, SUBUTILIZADO OU NÃO UTILIZADO, SOBRE O IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO, EM REGULAMENTAÇÃO A LEI Nº1758 QUE APROVOU O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE LAPA E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DA LAPA, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU PREFEITO, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Capítulo I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta lei objetiva promover a função social do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado caracterizados pelos vazios urbanos, lotes vagos e imóveis abandonados existentes em todo o perímetro urbano do Município de Lapa sujeito à política especial de urbanização e a aplicação das penalidades previstas no art.8º e seguintes incluindo as condições de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo.

Capítulo II

DO PARCELAMENTO, DA EDIFICAÇÃO OU DA UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 2º. Para efeito desta Lei entende-se por:

I- solo urbano não edificado: os imóveis, parcelados ou não, que não receberam edificação.

II- imóvel subutilizado: o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido na Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município.

III – vazio urbano: os imóveis não parcelados, como glebas, quinhões e áreas, situados dentro do perímetro urbano, com acesso por via pública consolidada e servida por no mínimo três dos seguintes melhoramentos:

- a) rede de energia elétrica;
- b) rede de água tratada;
- c) escola municipal próxima ao imóvel, num raio de até 3 (três) quilômetros;
- d) coleta de lixo,
- e) rede de esgoto;
- f) posto de saúde num raio de 500 (quinhentos) metros,
- g) via pavimentada.

IV- lote vago: imóvel não edificado ou utilizado, podendo ser imóveis parcelados, como lotes individualizados, quadras inteiras e chácaras, com acesso por via pública consolidada e servida por no mínimo três dos melhoramentos :

- a) rede de energia elétrica;
- b) rede de água tratada;
- c) escola municipal próxima ao imóvel, num raio de até 3 (três) quilômetros;
- d) coleta de lixo,
- e) rede de esgoto;
- f) posto de saúde num raio de 500 (quinhentos) metros,
- g) via pavimentada.

V- imóvel abandonado: àquele caracterizado pela ausência de utilização; edificado ou em edificação, cuja cessação das atividades tenha excedido a 02(dois) anos.

Art.3º. Os lotes vagos com área igual ou inferior a 450 m² destinados à moradia, que sejam propriedade única do titular ficam excluídos da aplicação dos instrumentos compulsórios previstos nesta Lei.

Parágrafo único. Para a ocupação dos Vazios Urbanos e Lotes vagos, admite-se a promoção de parcerias Público/Privado, segundo critérios próprios a serem regulamentados por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Capítulo III

DAS MEDIDAS DE COMPULSORIEDADE

Art. 4º. O proprietário do solo urbano não parcelado, não edificado, subutilizado ou não utilizado, deverá promover obrigatoriamente seu adequado aproveitamento, segundo o seguinte escalonamento:

I- dois anos, contados a partir da publicação desta lei , para:

a) os Vazios Urbanos lindeiros, aos parcelamentos existentes há dez anos ou mais;

b) os Lotes Vagos e imóveis abandonados contidos nos parcelamentos existentes há dez anos ou mais;

II- quatro anos, contados a partir da publicação desta lei, para:

a) os Vazios Urbanos lindeiros, aos parcelamentos existentes há mais de cinco anos e menos de nove anos e doze meses incompletos;

b) os Lotes Vagos e imóveis abandonados contidos nos parcelamentos existentes há mais de cinco anos e menos de nove anos e doze meses incompletos.

Parágrafo único. Os demais Vazios Urbanos, Lotes Vagos e imóveis abandonados contíguos, serão objeto de avaliação, no prazo máximo 03 (três) anos, no que se refere à necessidade de obrigatoriedade de seu adequado aproveitamento.

Art. 5º. Decorridos os prazos previstos no caput do artigo anterior, segundo o escalonamento estabelecido e não tendo sido efetivado os procedimentos previstos, deverá o Poder Público Municipal no prazo de até 12 (doze) meses:

I. identificar o solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado caracterizado pelos vazios urbanos, lotes vagos e imóveis abandonados existentes.

II. notificar o proprietário do imóvel urbano não edificado ou não utilizado, ou ainda, subutilizado, devendo a notificação ser averbada na matrícula do imóvel, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sendo que esta deverá ocorrer conforme os incisos seguintes:

§1º I – por funcionário do órgão competente da administração pública municipal ao proprietário do imóvel ou, no caso deste pertencer a pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência ou de administração do bem;

§2º II – por edital quanto frustrada, por três vezes a tentativa de notificação na forma prevista no inciso anterior;

Art. 6º. Os prazos e as condições para a implementação das obrigações de utilização deverão constar da notificação mencionada no Art.5º e não poderão ser inferiores a:

I- 1 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto de utilização da área, com cronograma de execução das obras junto ao órgão municipal competente;

II- 2(dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para concluir as obras do empreendimento, segundo o cronograma aprovado.

Parágrafo único. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a Assessoria de Planejamento, poderá autorizar a conclusão do empreendimento em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo e garantindo a implantação, conforme o cronograma físico-financeiro e respeitado os prazos legais de conclusão de obra.

Art. 7º. A transmissão do imóvel, por ato *intervivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 1º, desta Lei, sem interrupção dos prazos correntes.

Parágrafo único. Os imóveis que por qualquer motivo de ordem técnica ou jurídica, forem comprovadamente impedidos de efetuar sua ocupação, neles não serão aplicados o IPTU progressivo no tempo, conforme as alíquotas previstas no art. 8º desta lei.

Capítulo IV

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 8º. No caso de descumprimento das condições e prazos previstos no Art.4º, desta lei, desde que precedidas das devidas notificações, sem que as providências tenham sido adotadas, o Município procederá a aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, obedecidos aos critérios da Lei Federal nº 10.257, de 10/07/2001-Estatuto da Cidade, mediante a majoração da alíquota, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos.

§1º O valor da alíquota a ser aplicada a cada ano é fixado da seguinte forma:

I- no primeiro ano, uma alíquota de 2% (dois por cento) do valor do imóvel;

II- no segundo ano, uma alíquota de 4%(quatro por cento) do valor venal do imóvel;

III- no terceiro ano, uma alíquota de 8% (oito por cento) do valor venal do imóvel;

IV- no quarto ano, uma alíquota de 12%(doze por cento) do valor venal do imóvel;

V- no quinto ano, uma alíquota de 15% (quinze por cento) do valor venal do imóvel.

§2º No decorrer do processo de aplicação das medidas de compulsoriedade, estas cessarão após o cumprimento das obrigações desta lei, retornando à aplicação da devida alíquota do IPTU, previstas na Lei nº1597 de 2001.

§3º. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel não esteja atendida quando findo o período de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança do IPTU através da alíquota máxima de 15% (quinze por cento), até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no Art. 9º desta Lei.

§4º. É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 9º. Faculta-se ao Município a desapropriação do imóvel, com o pagamento de seu valor através de títulos da dívida pública, depois de decorridos 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo, no caso do proprietário deixar de cumprir a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, cujos procedimentos serão regulamentados por ato do Chefe do Poder Executivo.

Capítulo V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10º. Esta Lei entrará em vigor após decorrido o prazo de 90(noventa) dias da sua publicação, obedecendo-se aos preceitos do art. 150, inciso III, da Constituição Federal.

Prefeitura Municipal, 20 de setembro de 2011.

Prefeito Municipal